

Constructie moet leidend zijn bij

Bij hergebruik van gebouwen moet de draagstructuur leidend zijn, niet de nieuwe functie. Dat betogen Remko Wiltjer en Hielke Zuidwijk. Constructeurs moeten uitgaan van de mogelijkheden van een constructie, en die maximaal laten presteren. Maatschappij, milieu én portemonnee varen daar wel bij.

De potentie voor hergebruik is enorm. Dat bleek dit jaar uit het onderzoek naar leegstand en hergebruik van de Rijksadviseur voor Cultureel Erfgoed. Minimaal negenhonderd gebouwen staan leeg of hebben slechts een tijdelijke functie. Volgens de adviseur is het werkelijke aantal lege panden 3000 tot 4000; de eigenaren betalen de rekening.

Leegstand heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid van de buurt en is daarmee ook een maatschappelijk probleem. Niet voor niets probeert het kabinet de verloedering van bedrijventerreinen tegen te gaan, en pleitte de SP

“
Effectief hergebruik
is ‘meebewegen’
met de constructie

”

onlangs in het rapport ‘Langs de slooplat’ voor een verregaande herziening van het sloopbeleid van gemeenten. Toch krijgen in Nederland gebouwen nog maar mondjesmaat een tweede leven. Sloop en

nieuwbouw winnen het vaak van renovatie. En dat terwijl transformatie vooral voordelen biedt: het is duurzamer dan zelfs de duurzaamste nieuwbouw, heeft een kortere bouwtijd en is ook veel goedkoper. Maar daarvoor moet wel aan één belangrijke voorwaarde worden voldaan.

Partijen moeten onderkennen dat hergebruik een totaal ander soort opgave is dan nieuwbouw. Niet de nieuwe functie moet centraal staan, maar de kansen en beperkingen van de bestaande constructie. Die maakt namelijk het verschil tussen een soepele, succesvolle renovatie, en een dure, lastige ingreep die alle partijen doet snakken naar nieuwbouw. Effectief hergebruik betekent ‘meebewegen’ met de constructie, oftewel gebruikmaken van de aanwezige potentie. Hergebruik is niet net zo lang wurmen tot het past. Juist de sterke kanten moeten maximaal worden

benut, zoals in het Rotterdamse Hufpand, waar de verborgen capaciteit van de constructie wordt gebruikt. Dit aanspreken van verborgen draagkracht in oude constructies is vaak mogelijk. Normen zijn nu anders dan vroeger, technisch kan er veel meer – benut dus die extra capaciteit. Ook de constructie op een andere manier belasten biedt veel perspectief. Eigenaren zijn zich nu zelden bewust van de,

soms verrassende, mogelijkheden. Zo wordt bij de Hema aan het Bagijnhof in Dordrecht de bovenste opslagverdieping vervangen door twee (!) parkeerlagen. Het voormalige magazijn kan prima het gewicht van de auto's aan, en de lichte opbouw maakt zelfs een tweede parkeerlaag mogelijk – allemaal het resultaat van goed rekenen, maar vooral goed ‘luisteren’ naar de bestaande constructie.

De constructeur is bij hergebruik dan ook als eerste aan zet, nog vóór de architect. Met een frisse blik kan deze precies in kaart brengen wat de mogelijkheden zijn: welke functie wel, of juist niet geschikt is, wat de kosten zijn en met welke eenvoudige ingrepen een groot nieuw potentieel kan worden aangeboden. De open vraag ‘wat zou hier kunnen’ moet het vertrekpunt zijn, in plaats van



Bij het plan Bagijnhof Achterom in Dordrecht wordt de bovenste opslagverdieping van de Hema gesloopt en vervangen door twee

hergebruik



parkeerlagen die aansluiten op de parkeergarage die er naast wordt gebouwd. Foto: Guido Benschop

'kan dit hier'. Op die manier kan ook onbevangen naar functiewisseling worden gekeken. Oude kantoren kunnen zo bijvoorbeeld een school worden, of een museum. Die aanpak biedt ook overheden kansen om de leefbaarheid in buurten te verbeteren. Hergebruik is dé bouwopgave voor de komende jaren. Constructeurs kunnen daarmee hun toegevoegde waarde tonen: oplossingen die veel meer mogelijk maken dan gedacht. Ruim 90 procent van

de leegstaande gebouwen in Nederland onttrekt zich nu aan het zicht van plannemakers, zo heeft het Nirov berekend. Hoogste tijd dus om in actie te komen.

Ir. Remko Wiltjer en Hielke Zuidwijk
Respectievelijk directeur van en projectleider
bij Imd Raadgevende Ingenieurs,
Rotterdam
r.wiltjer@imdbv.nl
h.zuidwijk@imdbv.nl